



# ÅRSREDOVISNING 2022

Brf Fiskaren 34

# DIN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening (juridisk person) som ägs av föreningens medlemmar (bostadsrättshavare).

## Vem beslutar om vad?

Bostadsrättsföreningen förvaltas av styrelsen och det är styrelsen som fattar beslut om underhåll, fastställer årsavgifterna för bostäderna och som driver föreningens utveckling framåt. Styrelsen utses av er bostadsrättshavare på den årliga föreningsstämman. Ni bostadsrättshavare väljer alltså de representanter som ni önskar ska förvalta föreningens egendom.

## Vad går årsavgiften till?

Som bostadsrättshavare betalar du en årsavgift till föreningen, vilket aviseras till dig som en månadsavgift. De årsavgifter som ni gemensamt betalar till föreningen ska täcka föreningens kostnader samt avsättningar till kommande planerat underhåll.

## Ditt underhållsansvar

Du som är bostadsrättshavare har ansvar för en del av underhållet i föreningen. I föreningens stadgar anges vem som ansvar för de olika delarna av underhållet. En tumregel är att du alltid är ansvarig för det som syns inne i lägenheten - med undantag för uppvärmningsanordning (t ex radiatorer och termostater) och ventilation.

## Har du rätt försäkring?

Eftersom du som bostadsrättshavare har ett stort ansvar för din bostad är det viktigt att du har en hemförsäkring och att det finns bostadsrättstillägg tecknat. Eventuellt har din förening redan tecknat bostadsrättstillägg åt dig, detta kan din styrelse svara på.

Du kan läsa mer om boende i bostadsrätt på vår hemsida [hsbnvs.se](http://hsbnvs.se).



# HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

HSB Nordvästra Skåne arbetar på uppdrag av din förenings styrelse med hela eller delar av föreningens förvaltning. Omfattningen på tjänsterna bestäms i de avtal som styrelsen har tecknat.

HSB Nordvästra Skåne är en ekonomisk förening som ägs av medlemmarna och HSBs bostadsrättsföreningar i nordvästra Skåne. HSB levererar tjänster till fastighetsägare och har marknadens bredaste utbud av tjänster inom ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning.

I vår region förvaltar HSB cirka 180 bostadsrätts-

föreningar och fastighetsbolag med drygt 10 000 lägenheter.

Vi vet vilket ansvarsfullt och viktigt uppdrag din styrelse har med att förvalta och utveckla föreningen och vår ambition är att stötta och hjälpa din styrelse på bästa vis.

Du som är medlem i HSB har tillgång till HSBs juridiska rådgivning som är öppen vardagar klockan 9-16 på telefon 0771-472 472. På vår hemsida [hsbnvs.se](http://hsbnvs.se) hittar du också bra och nyttig information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av.

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Fiskaren nr 34, 716406-9937 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

## Verksamheten

### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1980 och äger fastigheten Fiskaren 34. Föreningen har sitt säte i Helsingborg och i fastigheten upplåter man lägenheter och lokaler. Fastigheten är geografiskt belägen i centrala Helsingborg med adress: Drottninggatan 56-60 och Kullagatan 53-55.

Föreningen har 13 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 1 505 m<sup>2</sup> och sex affärslokaler med en totalyta på 633 m<sup>2</sup>.

Byggnaderna har varit fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

### *Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret*

#### **Underhåll**

Fastighetsbesiktning har utförts av HSB Skåne och underhållsplanen har uppdaterats under året.

Under året har följande större underhållsåtgärder genomförts:

- Garantirenovering av yttertak, Drottninggatan 58-60
- Nytt yttertak Haket
- Ny fläktmotor Haket
- Renoveringsarbete i källaren, Drottninggatan 60

För de närmsta tio åren planeras följande större underhållsåtgärder:

- Fönsterrenovering (samtliga)
- Balkongrenovering
- Stick och stammar
- *Inspektion av statusen på stammarna. Styrelsen rekommenderar medlemmarna att kontakta styrelsen om de planerar renovering av badrum.*

#### **Ekonomi**

Årets resultat uppgår till -246 143 kr, föregående år var motsvarande 151 349 kr. Den siste december var behållningen på konto hos Handelsbanken 1 927 523 kr.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften med 8 % från och med 1 januari 2023.

### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 maj 2022.

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter: Rutger Swanberg, ordförande  
Nils Assargård, sekreterare  
Zarina Kisekka  
Morgan Hultgren  
Peter Skagerlind

Suppleanter: Helena Lind

Revisor har varit Cecilia Ståhl med Marie Jönsson som suppleant, Nyström & Partners Revision KB.

### Information

Lokalhyresgäst Bang & Olufsen har flyttat och ny hyresgäst är på gång.

## Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

### Medlemsinformation

Under året har ingen bostadsrätt överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Vid räkenskapsårets början och slut var medlemsantalet 17.

### Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	1 618	1 641	1 692	1 601
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-246	151	10	139
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	-83	181	74	275
Soliditet	27 %	36 %	34 %	34 %
Årsavgift (kr/kvm)	469	464	459	450
Drift (kr/kvm)	457	426	429	487
Lån (kr/kvm)	4 207	3 113	3 159	3 206
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	-	43 258	-	-

Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel.

Drift & Lån kr/kvm beräknas utifrån totalytan (bostäder och lokaler) på 2 138 kvm.

Under 2022 och 2020 har ingen överlåtelse skett och för 2019 har endast en överlåtelse skett per år (enligt inflyttningsdatum) och då redovisas inget värde.

## Förändringar i eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	3 763 000		627 827	-687 994	151 349
Disposition enligt stämmobeslut				151 349	-151 349
Till fond för yttre underhåll			36 000	-36 000	
Från fond för yttre underhåll			-199 549	199 550	
Årets resultat					-246 143
<b>Vid årets slut</b>	<b>3 763 000</b>		<b>464 278</b>	<b>-373 095</b>	<b>-246 143</b>

## Resultat efter disposition av underhåll

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	-246 143	151 349
Från fond för yttre underhåll*	199 549	100 100
Till fond för yttre underhåll**	-36 000	-70 000
<b>Resultat efter disposition av underhåll</b>	<b>-82 594</b>	<b>181 449</b>

\* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

\*\* Avser reservering inför kommande underhållsåtgärder (baseras på föreningens underhållsplan).

## Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-373 096,00
Årets resultat	-246 143,11
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-619 239,11</b>

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	1	1 617 959	1 640 904
Övriga rörelseintäkter		91 149	136 399
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>1 709 108</b>	<b>1 777 303</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Drift	2	-976 130	-910 691
Planerat underhåll		-199 549	-100 100
Övriga externa kostnader	3	-99 150	-70 843
Personalkostnader och arvoden	4	-81 908	-80 043
Avskrivningar		-476 256	-398 128
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-1 832 993</b>	<b>-1 559 805</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-123 885</b>	<b>217 498</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 834	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-128 091	-66 149
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-122 257</b>	<b>-66 149</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-246 142</b>	<b>151 349</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-246 143</b>	<b>151 349</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	11 419 070	9 598 386
Pågående nyanläggningar	6	10 469	120 682
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>11 429 539</b>	<b>9 719 068</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>11 429 539</b>	<b>9 719 068</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		15 990	33 787
Övriga fordringar		76 072	8 264
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		45 938	78 529
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>138 000</b>	<b>120 580</b>
<b>Kassa och bank</b>	7	<b>1 927 523</b>	<b>1 008 698</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 065 523</b>	<b>1 129 278</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>13 495 062</b>	<b>10 848 346</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		3 763 000	3 763 000
Fond för yttre underhåll		464 278	627 827
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>4 227 278</b>	<b>4 390 827</b>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-373 096	-687 995
Årets resultat		-246 143	151 349
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-619 239</b>	<b>-536 646</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 608 039</b>	<b>3 854 181</b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	7 525 000	5 055 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 525 000</b>	<b>5 055 000</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	1 470 000	1 600 000
Leverantörsskulder		520 650	85 952
Aktuella skatteskulder		8 733	4 492
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		362 640	248 721
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 362 023</b>	<b>1 939 165</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>9 887 023</b>	<b>6 994 165</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>13 495 062</b>	<b>10 848 346</b>



## Noter

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

### Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. För byggnader sker en viktad avskrivning, vilken baseras på komponenternas respektive värde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

	%
- Byggnader	2,6 %

### Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan. Reservering samt uttag från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, exempelvis avkastning på en del placeringar. Föreningen har ett skattemässigt underskott enligt tidigare schablonbeskattning. Detta underskott uppgår till 3 051 058 kr.

### Nedskrivning av materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

## Not 1 Rörelsens intäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<b>Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter bostäder	705 216	698 232
Hyror	912 743	942 672
	<u>1 617 959</u>	<u>1 640 904</u>
<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
Övriga avgifter	7 356	7 356
Övriga intäkter	7 250	27 752
Debiterade energikostnader	76 543	101 291
	<u>91 149</u>	<u>136 399</u>
<b>Summa</b>	<b>1 709 108</b>	<b>1 777 303</b>

Den lägre hyresintäkten för 2022 förklaras av hyresbortfall för kvartal 1 2022.

En del av debiterade energikostnader avser el/vatten som debiteras samfällighetsföreningarna. Tidigare års reservering var för hög. I årets bokslut är det reserverat 12 000 kr för räkenskapsår 2022.

## Not 2 Drift

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Energi	433 291	396 372
Vatten	67 807	58 606
Renhållning	22 673	23 547
Löpande underhåll	289 978	159 997
Fastighetsservice	24 500	143 626
Fastighetsförsäkring	24 022	22 920
Kommunikation	16 642	13 295
Fastighetsavgift/-skatt	97 217	92 328
<b>Summa</b>	<b>976 130</b>	<b>910 691</b>

I fastighetsservice föregående år ingick föreningens fasta arvode för fastighetsskötsel, snö- och halkbekämpning samt kostnad för samfällighet. I år ingår endast kostnad för samfällighet i posten fastighetsservice. Kostnad för fastighetsskötsel samt snö- och halkbekämpning bokas från och med 2022 i posten löpande underhåll.

## Not 3 Övriga externa kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förvaltningskostnader	80 730	58 674
Arvode extern revisor	17 742	12 169
Medlemsverksamhet	678	-
<b>Summa</b>	<b>99 150</b>	<b>70 843</b>

I förvaltningskostnader ingår bland annat kostnad för mäklare med ca 7 000 kr.

#### Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvode	71 000	68 200
Sociala kostnader	10 908	11 843
<b>Summa</b>	<b>81 908</b>	<b>80 043</b>

Arvode till styrelsen utgår med ett inkomstbasbelopp enligt beslut på stämma. Sociala kostnader är uppskattade till 24 % i bokslutet.

#### Medelantalet anställda

Föreningen har inte haft någon anställd under räkenskapsåret eller föregående år.

#### Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	16 015 168	16 015 168
Årets investeringar	2 296 940	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	18 312 108	16 015 168
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 421 782	-7 023 654
Årets avskrivningar	-476 256	-398 128
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 898 038	-7 421 782
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	1 005 000	1 005 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	1 005 000	1 005 000
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>11 419 070</b>	<b>9 598 386</b>
varav byggnader	10 414 070	8 593 386
varav mark	1 005 000	1 005 000

Föreningen skriver av byggnader och tidigare om-/tillbyggnader enligt en komponentindelad avskrivningsplan (K3). Årets investeringar avser takrenovering (garanti), plåtdetaljer, hänggrännor samt åtgärder på skorsten och renovering av lokal.

Föreningen skriver även av på följande:

- hissorg
- tak (lokal)
- ventilation lokal (lokal)
- markiser
- tak- och fasadrenovering
- installation av värmepump (lokal)

#### Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	19 800 000	12 000 000	31 800 000
Hyreshus lokaler	5 800 000	1 947 000	7 747 000
<b>Summa</b>	<b>25 600 000</b>	<b>13 947 000</b>	<b>39 547 000</b>

## Not 6 Pågående nyanläggning

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	120 682	
Årets anskaffningar	2 186 727	120 682
Överfört till om- och tillbyggnader	-2 296 940	-
<b>Vid årets slut</b>	<b>10 469</b>	<b>120 682</b>

Överfört till om- och tillbyggnad avser takrenovering (garanti), plåtdetaljer, hänggrännor samt åtgärder på skorsten och renovering av lokal.

Behållning vid årets slut avser nytt projekt med fönsterrenovering. Projektet är i sin linda.

## Not 7 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Handelsbanken	1 927 523	1 008 698
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 927 523</b>	<b>1 008 698</b>

Beviljad kredit 500 000 kr.

## Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2022-12-31	2021-12-31
Stadshypotek	3,61 %	2027-06-30	2027-06-30	1 500 000	1 500 000
Stadshypotek	1,05 %	2023-06-30	2023-06-30	1 290 000	1 290 000
Stadshypotek	0,95 %	2026-06-01	2026-06-01	1 290 000	1 290 000
Stadshypotek	0,80 %	2024-09-30	2024-09-30	2 475 000	2 575 000
Stadshypotek	2,49 %	2027-03-30	2027-03-30	2 440 000	-
<b>Summa</b>				<b>8 995 000</b>	<b>6 655 000</b>
varav kortfristig del				1 470 000	1 600 000
varav långfristig del				7 525 000	5 055 000

Lån som förfaller under nästa räkenskapsår är enligt uttalande från BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4.7 att betrakta som kortfristiga lån och har därför bokats om i bokslutet. Beräknad amortering för nästa år är även att betrakta som en kortfristig skuld och har bokats om i bokslutet. Enligt planlig amortering beräknas skulden uppgå till 8 095 000 kr om fem år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

## Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Uttaga fastighetsinteckningar	9 552 000	9 552 000
Varav obelånade	-	-
<b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>9 552 000</b>	<b>9 552 000</b>

## Digitala underskrifter

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen den dag som framgår av våra underskrifter.

Helsingborg

Rutger Swanberg

Nils Assargård

Zarina Kisekka

Morgon Hultgren

Peter Skagerlind

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min underskrift.

Cecilia Ståhl  
Auktoriserad revisor  
NYSTRÖM & PARTNERS REVISION KB



# Verifikat

Transaktion 09222115557492069454

## Dokument

874 Fiskaren nr 34 ÅR digital sign 2022.pdf  
Huvuddokument  
12 sidor  
Startades 2023-05-03 15:12:18 CEST (+0200) av HSB  
Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)  
Färdigställt 2023-05-05 11:33:00 CEST (+0200)

## Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)  
HSB Nordvästra Skåne  
e-signering@hsbnvs.se

## Signerande parter

Rutger Swanberg (RS)  
rutger.swanberg@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"RUTGER SWANBERG"  
Signerade 2023-05-03 17:00:35 CEST (+0200)

Zarina Kisekka (ZK)  
zarina8885@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ZARINA KISEKKA"  
Signerade 2023-05-03 22:28:10 CEST (+0200)

Nils Assargård (NA)  
nils.assargard@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Nils  
Erik Assargård"  
Signerade 2023-05-03 15:31:06 CEST (+0200)

Peter Skagerlind (PS)  
peter.skagerlind@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jan  
Peter Skagerlind"  
Signerade 2023-05-04 16:26:03 CEST (+0200)

Morgan Hultgren (MH)  
bjork\_m@hotmail.com

Cecilia Ståhl (CS)  
cecilia.stahl@nyopart.se



# Verifikat

Transaktion 09222115557492069454



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Morgan Christer Hultgren"  
Signerade 2023-05-03 19:09:20 CEST (+0200)*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"CECILIA STÅHL"  
Signerade 2023-05-05 11:33:00 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Till bolagsstämman i Brf Fiskaren 34  
Org.nr. 716406-9937

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Fiskaren 34  
Org.nr. 716406-9937

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fiskaren 34 för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Fiskaren 34 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggt sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Helsingborg den

Digitalt signerad av  
Cecilia Ståhl  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557492182332

## Dokument

**874 Fiskaren nr 34 RB 2022 digital sign.pdf**

Huvuddokument

2 sidor

*Startades 2023-05-05 09:13:28 CEST (+0200) av HSB*

*Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)*

*Färdigställt 2023-05-05 11:34:32 CEST (+0200)*

## Initierare

**HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)**

HSB Nordvästra Skåne

*e-signering@hsbnvs.se*

## Signerande parter

**Cecilia Ståhl (CS)**

*cecilia.stahl@nyopart.se*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var*

*"CECILIA STÅHL"*

*Signerade 2023-05-05 11:34:32 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



# ORDLISTA

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat

resultat eller ansamlad förlust).

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. En HSB-bostadsrättsförening har oftast sina likvida medel hos den regionala HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder.

## Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus. Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

## Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.



**HSB – där möjligheterna bor**

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne